



WAKAYAMA

宅建 わかやま

5

2013
May

宅建わかやま
5月号

CONTENTS

- 「地域便り」～和歌山市の2大夏祭り～
- 最近の判例から
- 理事会等の開催状況
- 地域活性化を願って
- 和歌山県の津波浸水想定
- 印紙税の軽減措置
- 会費納入のお願い



公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会



～和歌山市の2大夏祭り～

「地域便り」は、広報啓発委員が、地域を分担して県内各地の特徴ある自然、文化、行事やユニークな施設、企業活動等をご紹介するコーナーです。今回は、和歌山支部の北山さん、坂本さん、南さんが、地域活力の増進に貢献することが期待される和歌山市の2大夏祭りをご紹介してくださいました。

紀州おどり「ぶんだら節」 8月3日(土) 場所:和歌山城周辺

紀州おどり「ぶんだら節」は、和歌山市最大の夏祭りで、毎年10万人を超える人出で賑わいます。

「ツレモッテ コイコイ ソリヤモッテ コイコイ」
軽快なりズムに乗って約70の連が、けやき大通りを踊りながら練り歩きます。

ぶんだら節は、荒海に乗り出す江戸中期の豪商・紀伊国屋文左衛門の意氣と壮拳をイメージし、その名にちなんで「ぶんだら」と名付けられたそうです。文左衛門を何度も繰り返して言ううちに「ぶんだら」が出てきた、という一説もあります。黒潮洗う南国紀州の



(紀州おどり 「ぶんだら節」)

美しさと豪快さを連想させると同時に躍動感のある民謡です。

この踊りは、昭和44年に市政80周年を記念して、郷土芸能の育成・市民相互の連帯意識・ふるさとを愛する心の醸成などを願って誕生しました。平成14年からは、従来の「正調ぶんだら節」に加え、アップテンポの「ぶんだら21」も登場。若者の参加者増加に一役買っています。

第45回の節目を迎える今年は、より一層の盛り上がりをみせることでしょう。



(おどるんや～「紀州よさこい祭り～」)

おどるんや～紀州よさこい祭り～ 8月3日(土)・4日(日) 場所:和歌山城ほか市内各所

紀州おどり「ぶんだら節」と同日開催が定着してきた「おどるんや～紀州よさこい祭り～」。

高知県が発祥の「よさこい祭り」は、“カチカチ”と鳴子を持って踊るリズミカルな踊りと華やかな地方車から流れる大迫力の音楽が特徴です。

平成16年に始まり今年で10回目を迎えます。年々参加者の輪も広がり、市内外から多くの方が参加する祭

りとして和歌山の夏に欠かせないイベントに成長。彩り鮮やかな衣装に身を包んだ踊子たちや音響機材を積んだ派手な地方車が観客を惹きつけ、チームごとの曲と振付で踊る姿は観客を魅了します。

和歌山市の夏を盛り上げる2つの祭り。ともに節目を迎える今年は、さらにスケールアップして観客を楽しませてくれるでしょう。

●第45回紀州おどり「ぶんだら節」の参加連募集!!

20人以上のグループは「連」として参加可能。申し込みは6月21日(金)まで。※20人未満のグループや個人は、「飛び込み連」で自由に参加できます。紀州おどり実行委員会事務局(和歌山市観光課内)
電話073-435-1234 和歌山市観光協会ホームページ <http://www.wakayamakanko.com/>

理事会等の開催状況 3~5月

会議名		主な審議内容
定時総会	(5/30)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年度事業報告,収支決算に関する件 ・会費の額に関する件 ・役員の報酬の総額に関する件 ・定款の一部変更に関する件 ・平成25年度事業計画・収支予算に関する件(報告)
理事会	(4/26)	 <ul style="list-style-type: none"> ・平成25年度定時総会招集について ・表彰規程の変更について ・定時総会における各種被表彰者 ・資産取得資金の増額について ・会費未納と会員資格喪失について ・特定資産の積立について ・平成24年度事業報告等に係る定期提出書類について
執行理事会	(4/17)	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会上程事案について
	(4/26)	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会上程事案について
執行理事、支部長、委員長合同会議	(5/14)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年度定時総会について ・不動産業務特別委員会について
研修指導委員会	(4/8)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年度事業実施について
広報啓発委員会	(4/9)	<ul style="list-style-type: none"> ・本年度の広報啓発事業計画 ・予算 ・広報誌5月号の記事項目(案) ・広報啓発委員会の主な事業 ・年間予定スケジュールについて
総務委員会	(5/8)	<ul style="list-style-type: none"> ・決算報告及び平成25年度定時総会について
	(5/16)	<ul style="list-style-type: none"> ・入会審査(3件)
相談業務委員会	(5/9)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年度委員会事業及び平成25年度年間スケジュールについて

※ 各支部運営委員会、部会等が次のとおり開催されました。

田辺支部運営委員会(3/29) (4/11)、日高支部運営委員会(4/10)、海南支部運営委員会(4/11)

新宮支部運営委員会(4/13)、和歌山支部正副支部長・部長会(4/16)、和歌山支部総務部会(4/16)

田舎暮らし住宅協力員研修会打合せ 高垣執行理事・日野・城本委員長	<ul style="list-style-type: none"> ・5月15日開催の田舎暮らし住宅協力員研修会の打合せ
田舎暮らし研修会 住宅協力員	<ul style="list-style-type: none"> ・移住推進空き家活用事業 ・田舎暮らし住宅協力員の業務 ・田舎暮らし住宅の契約について(意見交換・質疑応答) ・「田舎暮らし住宅協力員証」の授与

日高支部協議会

細川支部長

4月13日（土）花ご坊にて開催。

(支部会員数45名 出席14名)

昨年度は平日に行なった為、参加人数が13名と少ない協議会になつたので、今年度は土曜日に行いましたが…参加人数14名と、やはり寂しい協議会になりました。

今年度、役員改選はありませんが、公益社団法人移行後の初年度運営でもありますので、支部長としては出来る限り多くの会員に協会本部や支部運営の話しをさせて頂くつもりでしたが、出席者の半数強が運営委員という現状でした。



しかし、市役所ロビーでの無料相談会や紀南サテライト部会での災害マニュアル作成等の説明・報告をさせていただき、今後も協会及び支部運営に対するよりいっそうの協力を御願いし協議会報告を終了しました。

新宮支部協議会

吉田支部長

4月20日(土)「新宮ユアアイホテル」にて開催。(支部会員数54名 出席18名)

平野副支部長の開会宣言の後、若くして不慮の事故で亡くなられた串本地区の真栄開発代表 芝山和久様に対し、黙祷が捧げられました。

引き続き、吉田支部長よりの挨拶があり「当協会が公益社団法人となり1年余りが経過し、支部としての事業も特になく本部のお手伝いをしている活動状態です。又、津波予想や不況に対する不安の中、不動産コンサルティング試験に挑戦して頂く等、ますます学習に励み顧客に情報提供をし信頼を勝ち取り生き抜いていくことが大切です。」との話がありました。(後で、会員よりコンサルティング試験について質疑・応答がなされました。)

次に、本部委員会での各担当者より報告の後、吉田支部長より任期途中での残任期間に対して支部運営委員の補充についての主旨説明があり「運営委員会への一任」との承認がなされ、補充委員として新宮地区の(有)宅進 岡崎利通様を本部理事会へ報告することになりました。

その他、会員よりの要望事項として、「宅建主任者法定講習会開始時間について、当方は車で行くことのできない会員は電車の都合で前日の宿泊を余儀なくされているので、対応を検討して頂きたい。」との要望があり、その場で堀江事務局長に対応を申し入れました。

支部協議会が無事終了の後、例年通り別室に於いて懇親会が盛会裏に執り行われ、終了致しました。

田辺支部協議会

浅山支部長

4月20日(土)Big・U研修室4にて開催。(支部会員数105名 出席14名)

浅山支部長の開会挨拶に始まり、平成24年度事業報告、新規入会者の紹介に続いて本年は役員改選も無く、報告事項のみ順次担当運営委員から報告されました。

本年度は協会運営等などにおいても各会員様からは特段の質問も無く、平成25年度の田辺支部協議会を終了いたしました。

今後の課題としましては田辺支部もそうですが、協会全体の会員数の減少をいかにして歯止めをかけるかが課題と思われました。

那賀支部協議会

平田支部長

4月22日(金)紀ノ川商工会粉河支所にて開催。(支部会員数38名 出席11名)

平田支部長の挨拶ののち、本部よりご臨席賜わっている輪宝会長の挨拶をいただきました。報告事項として「平成24年度事業報告」がなされ、その他としては他支部で取り組みされている無料相談会を那賀支部でも検討していくとの意見が出ました。

協議会の開催に向けての諸準備等心配いたしましたが運営委員及び支部会員のご協力の下、無事25年度協議会を終了いたしました。

和歌山支部協議会

西本支部長

4月23日にダイワロイネットホテル和歌山にて開催。(支部会員数382名 出席68名)

西本支部長の挨拶で、「4月13日早朝に発生した淡路島の地震は、南海トラフ地震発生かと思われました。地震津波対策に関連し、最近市内でよく見かける海拔表示の掲示板について市民の皆様の関心も高く好評で、より一層各所に広めてほしいとの声も聞きます。しかし半面、低い地域で土地を所有している人達にとってはそのことで資産価値が下がり、売却するにもかなり不利になります。仲介業者としても困惑しており、今後、何らかの対策が必要ではないでしょうか。」

また、和歌山市役所1階ロビーでの不動産無料相談会は、この1年間で12回開催し142名もの多くの相談者が来場し、皆さん来てよかったですと喜んで帰って頂いております。一部の他支部での取り組みも始まっており、今後、相談会が全支部に広がり協会の公益事業の柱にしてほしいものです。」との話がありました。

続いて、大橋建一和歌山市長、顧問の松井紀博市議並びに輪宝順一會長の祝辞があり、震災関連や和歌山市のセットバックの条例化への取組みについての話がありました。

その後、議長に沼井副支部長が指名され議事が進められ、平成24年度の事業報告が各部長から報告され、その中で、和歌山支部における24年度の入会者が12社となり退会者を1名上回ったとの報告を受け、新規開業セミナーの開催等入会促進事業に伴い何年か振りで会員が増加して良かったです。引き続き、隣室にて懇親会が開催され、協議会以上の多数の参加者で情報交換等親睦にと非常に盛り上がり有意義な中に盛会裏に終了いたしました。

有田支部協議会

山田支部長

4月26日、鮎茶屋にて開催。（支部会員数53名 出席16名）

石井委員の司会のもと、山田支部長の挨拶に始まり、北畠副支部長による平成24年度事業報告、新規入会会員の紹介の後、意見交換を行いました。

山田支部長より、この4月から始まった無料相談会のPR及び平成25年度より湯浅町が移住推進空き家活用事業に参加することによる田舎暮らし住宅協力員の募集に関する協力依頼がありました。また、会員からは、農地法に関する質問等活発な意見がなされ盛会のうち終了となりました。



海南支部協議会

神出支部長

5月8日（水）、南淡路ロイヤルホテルにて開催。（支部会員数49名 出席16名）

はじめに神出支部長より、昨年末、第2次安倍内閣が誕生し大胆な金融緩和による円高の是正、インフレ目標2%掲げた結果と今後の宅建業者としての対応、宅建協会の公益社団法人としての現状と事業活動について説明がありました。続いて議長を選び、平成24年度事業報告を各担当委員が行い、執行部からの連絡事項として新規入会者の紹介及び退会者の報告がありました。引き続き、懇親会が開催され、会員間の親睦と情報交換等、有意義な会議となりました。

伊都支部協議会

森本支部長

5月10日（金）ゆの里にて開催。（支部会員数32名 出席11名）

最初に支部長の挨拶があり、続いて新規入会者の（株）藤田組 藤田吉博様のご紹介を行いました。

引き続き、各委員より平成24年度事業報告があり、宅建の森事業の植樹の場所について、もっと木の育つ箇所を検討した方が良いのではとの意見が出ました。

また、協会監事の大西様より、今年度の公益事業比率が63.1%という報告を理事会で受け、公益事業50%確保できているなら、共益の部分で会員、または支部事業に対して検討する必要がある旨執行部に伝えたとの報告をもって協議会は終了し、隣室にて懇親会が開催され、情報交換等親睦にと有意義な中に盛会裏に終了いたしました。



全宅連等関係団体の動向（理事会等）3～5月

(略称) 全宅連：公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 全宅保証：公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
流通機構：公益社団法人近畿圏不動産流通機構 公取協：公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅連・全宅保証常務理事会 （5/15） 輪宝会長・本部長	・平成24年度事業報告(案)について ・平成24年度決算報告(案)について
全宅連・全宅保証理事会 （5/31） 輪宝会長・本部長	・民法改正について ・平成24年度事業報告(案)及び決算(案)について
全宅保証和歌山本部幹事会 （4/17）	・平成25年度定時総会開催について ・会員資格喪失について ・平成24年度事業報告・決算報告について
全宅保証苦情解決・研修業務委員会 （5/9） 輪宝本部長・(副委員長)	・平成24年度事業報告について
流通機構レインズ運営委員会 （5/9） 城本委員(流通情報提供委員長)	・近畿レインズ稼働状況等報告 ・最新ブラウザ動作検証結果と対応 ・接続回線の状況と今後の対応 ・当委員会事業(検討課題)
公取協財政委員会 （5/8） 谷奥財政副委員長(執行理事)	・平成24年度事業報告・決算報告について
公取協総務委員会 （5/20） 和田委員(研修指導委員長)	・平成25年度第1回理事会上程事項及び運営、定時総会の運営
公取協決算監査会（5/22） 筒井監事	・平成24年決算監査
公取協理事会 （5/29） 筒井監事、谷奥財政副委員長(執行理事)	・平成24年度事業報告(案)・決算(案) ・賛助会員の入会

※高垣執行理事が流通機構の特別委員会副委員長に就任

公益社団法人近畿圏不動産流通機構では、利用事業者制度の見直しについて検討するための「利用事業者制度検討特別委員会」が新設され、同機構の倫理綱紀委員会委員長を務めている高垣執行理事が本特別委員会の副委員長に併任されました。



最近の判例から

—心理的瑕疵—

賃貸アパートの売買において、決済前に貸室内で自殺があったことは、危険負担条項の毀損に当たるとされた事例

(東京高判 平22・7・20)

契約後決済前に売買した賃貸アパートの一室で自殺があったことは、売買契約の危険負担条項における毀損にあたるとして、買主が売主に対し不当利得の返還を求めた事案において、当該約定は物理的滅失や毀損に限定されるものではなく、その発生時期は発見時点ではなく原因事実が発生した時点であるとして、その請求を一部容認した事例（東京高裁平成22年7月20日 判決 確定 なお、原審の横浜地裁平成22年1月28日判決は判例タイムズ1336-183に掲載）

1 事案の概要

買主Xは、宅建業者である売主Yより、仲介業者Aの媒介にて、JR横浜線町田駅より徒歩約15分の位置に所在する、築後約1年の賃貸アパート（2階建・ワンルーム10室）を8,680万円で購入した。

本件売買の決済を行い、本件土地建物が引き渡された同日に、本件建物の一室で賃借人Bがその5日前に自殺し縊死していたのが発見された。

Xは、Bの敷金を没収するとともにBの保証人Cより、本件自殺に伴う損害賠償金として50万円を受領した。

なお、本件自殺のあった貸室は半年間は空室、その後1年間は家賃4万2千円（従前は7万2千円）で賃貸されていたが、新借主退去後は家賃6万円での募集に対し空室の状態が続いている。

Xは「売買契約締結後、本物件引渡前の時点での、本件建物における本件自殺は、売買契約の危険負担条項における毀損にあたる。」として、不当利得返還請求権に基づき381万円余及びこれに対する遅延損害金の支払を求めた。

これに対しYは、「本件危険負担条項における毀損は物理的毀損を意味しており、本件自殺は含まれない。仮に、本件自殺が毀損に当たるとしても、その発生時点は自殺により死亡した時点ではなく発見された時点である。」等と主張しこれを争った。

原審は、本件危険負担の毀損には本件自殺のような土地建物の交換価値を減少させる場合を含み、その発生時点は本件自殺の発生時点であるとして、鑑定による毀損額の評価額381万円余より、XがBの保証人等より收受した57万円を差し引いた324万円余が、YがXに返還すべき不当利得であると認めた。

Yはこれを不満として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示し、Yの請求を一部容認した。

(1)本件自殺は売主が負担すべき毀損か

本件危険負担条項は、本件土地建物の引渡しに至るまでは、民法534条1項の債権者主義を修正し債務者主義による旨の規定であり、「火災、地震等」とあるのも例示的な列挙であって物理的滅失や毀損に限定する趣旨ではなく、また、本件売買契約書の特約事項で「当該物件は、これまでに事件・事故がないことを売主は買主に告知しておきます。」と謳っていることに照らしても、本件自殺のような本件土地建物の交換価値を減少させる場合を含むと解される。

そして、その発生時期は、評価の対象となる原因事実が発生し

た時点であり、当該事実の発覚を待たずして毀損は生じるものであるから、Yは本件自殺によって生じた本件土地建物の毀損について負担すべきこととなる。

(2)本件自殺による損失額の評価

本件建物は木造の共同住宅であるが、比較的独立性を高めた各居室の配置を採用している構造であること、10世帯が入居する賃貸用共同住宅の2階の1室での事故という事情等を考えると、原審鑑定における試算につき、有効需要の減少の算定における建物の減価率を50%から40%に、土地の減価率を50%から0%に、収益性の算定における賃料減少期間を24年から10年に修正して試算するのが妥当であると考えられる。賃料減少期間を24年から10年に修正して試算するのが妥当と考えられる。

すると、有効需要の減少の算定では、1.72%（売買代金に占める建物の割合×本件建物中に占める本件事故のあった貸室の効用割合×減価率40%）、収益性の算定では、2.83%（賃料差額10年間分の現在価値÷売買代金）と試算されたので、本件建物が収益物件であることより収益性の点を重視し、有効需要からの減価率と収益性からの減価率の数値を1:2の割合で按分した2.46%をもって最終的な減価率とするのが相当と判断される。

よって、本件自殺による価値減少額は213万円余（売買金額×2.46%）となるが、敷金7万円については後始末費用に当てられたものと推認されることから、XがCより受領した損害賠償金50万円を控除した163万円余がYがXに返還すべき不当利得となる。

(3)結論

以上により、原判決を変更し、163万円余がYがXに対して返還すべき不当利得であると認める。

3 まとめ

心理的瑕疵が瑕疵担保責任により追及された裁判例はすぐなくないが、危険負担の毀損に当たるかどうかについて争われた事例は、めずらしい。「心理的要因による土地建物の交換価値の減少が危険負担条項における毀損に該当し、その発生時期は発見時点ではなく、原因事実が発生した時点である。」とした本判決の判断は、実務上参考となる。

本件で容認された毀損額は、本件売買金額に占める本件自殺のあった貸室の効用割合の約23%相当額にあたるが、売買決済直前の事件であったこと、売主が宅建業者であり、本件土地建物において事件・事故はないと言明していたこと等も考慮・評価されたものであろうと思われる。

しかし、本判決の毀損額評価における収益性の算定において、本件自殺による賃料の減額期間を10年として試算しているが、貸主が本件貸室を賃貸するに当たり本件事故を借主に告知すべき期間については、平成22年9月22日東京地裁（判例時報2093-87）、平成19年8月10日東京地裁（RETIO 73-196）、平成13年11月29日東京地裁（RETIO55-72）、平成5年11月30日東京地裁（RETIO28-27）の裁判例、本件土地建物の周辺環境・個別性等との比較からすれば、最大4～5年というところが妥当ではないだろうか。

[(一財) 不動産適正取引推進機構「RETIO」より]

～大規模災害に備える～

和歌山県の津波浸水想定！

「南海トラフ巨大地震」と「東海・東南海・南海3連動地震」

和歌山県は、「南海トラフの巨大地震（2012内閣府モデル：Mw9.1）」と「東海・東南海・南海3連動地震（2003中防モデル：Mw8.7）」の2つの地震による津波浸水想定を行った結果を公表しました。

※詳細は、「和歌山県ホームページ」の「防災わかやま」のページ参照。

【公表内容の概要】

1 【2つの地震による浸水想定を公表する意義】

(1) 県民に正しく伝え、「正しく恐れる」ことを周知

- ・「南海トラフの巨大地震」が次に必ず起こるという訳ではありません。
→避難を諦めず、県民一人一人が「揺れたらまず逃げる」ことを徹底しましょう。
- ・これまでの努力や積み重ねは無駄ではありません。今後も日々安全度を高めるための取組を積み重ねることが重要です。→避難訓練参加や家具固定化など、できることから実行しましょう。



(2) 目標を明確に定め、防災・減災対策を着実に実施

- ・「南海トラフの巨大地震」は、千年～万年で1回程度発生するかどうかの地震のため、避難対策により県民の生命を守ります。→実践的な避難訓練の実施、津波防災教育の徹底、避難路整備等
- ・「東海・東南海・南海3連動地震」は、100年前後で発生する地震のため、ソフト・ハード対策両面で、県民の生命と財産を守ります。→避難路整備、避難先の確保、堤防・護岸の整備等

2 【2つの被害想定】

(1) 南海トラフの巨大地震による浸水想定

- ・内閣府が平成24年8月に公表した浸水想定を基に、より詳細な地形データ等を用いて想定したもの。
- ・地震の規模は、Mw9.1
- ・発生頻度は極めて低いが、仮に発生すれば、被害が甚大なもの。対策が非常に困難。
- ・「何としても逃げ切る」ためのソフト対策を中心とした防災・減災対策を検討するために想定した。

(2) 東海・東南海・南海3連動地震による浸水想定

- ・内閣府が2003年（平成15年）に宝永地震、安政地震など実際に発生した地震を基に想定した、従来から本県が防災・減災対策の「想定津波」としてきたもの。
- ・地震の規模は、Mw8.7
- ・約100年周期で発生する、頻度が高く、先ず対策が必要なもの。
- ・引き続き、県民の命と財産を守るために、ソフト対策、ハード対策による防災・減災対策の「想定津波」の中心とするため、今回、新しい地形データ等を用いて設定した。

「南海トラフ地震で和歌山県が独自試算…被害拡大（読売新聞）」

「巨大地震・津波浸水、国想定の1.2倍 和歌山県独自予測（毎日新聞）」

「南海トラフ巨大地震 被害想定 避難45万人 和歌山県人口の半数（産経新聞）」

「和歌山の経済被害9.9兆円 南海トラフ地震で（朝日新聞）」

などと、報道各紙も和歌山県における想定被害の甚大さを伝えました。

南海トラフ地震の被害想定

都府県別の数値は、それぞれの最悪ケース。直接被害額は合計が最悪ケースの内訳。他の項目の合計は、全国での最悪に必ずしも一致しない。津波と震度、死者数、全壊建物、浸水面積は2012年8月に、そのほかは13年3月に公表された有識者会議の想定による。（朝日新聞デジタル・ニュース特集「南海トラフ地震の被害想定」より）

	死者	全壊	浸水	直接被害額	避難者数 (1日)	避難者数 (1週間)
全国	2012年8月に公表された被害想定では、最悪で死者は32万3千人、負傷者は62万3千人、全壊・焼失建物は238万6千棟、自力で逃げられなくなる脱出困難者は31万1千人、浸水面積は1015平方キロと推計された。			損壊した建物や電気、通信、上下水道の再建復旧にかかる費用、失われる資産の価格、災害廃棄物処理費用の累計。全国で169兆5千億円	建物被害や断水などで避難する。 最悪で地震から1日後は700万人、1週間後は950万人、1ヶ月後でも880万人にのぼる	
本県	8万人	19万棟	106.6km ²	9兆9000億円	45万人	46万人
	上水道	下水道	電力	ガス	防波堤	災害廃棄物
全国	水道管や浄水場の被災などで断水人口は、最大で地震直後に3440万人、1日後は2840万人、1週間後は1740万人、1ヶ月後でも460万人と推計千億円	3210万人が下水道の利用が困難になる。低い場所にある処理場は津波被害を受けやすい。トイレの利用にも影響。1週間後も230万人に支障	電力施設の被災や需給が不安定になると、被災直後に2710万軒、1週間後も88万軒が停電する。原発は運転停止状態が続く想定で推計	都市ガスは180万戸で使えなくなる。1週間後でも160万戸、1ヶ月後も50万戸で給湯器などが使用困難になる。被害が大きい地域も6週間で大部分の供給が再開	港湾の防波堤は延長417キロのうち、135キロにわたって被害が出る。搖れや津波被害を受けた港湾が本格的に復旧するには2年以上かかる	建物被害などによる廃棄物は最大で2億5千万トン、津波で運ばれる土砂が5900万トンで計3億1千万トンと想定。1年後も処理が終わらない
本県	86万人	20万人	74万軒	1万9000戸	2600m	1700万トン

その時、なにができる？



・大規模災害に備えて～宅建協会にできること～

・被災者向け賃貸住宅の提供～協力会員として物件登録を！

※該当物件の登録は？：詳細は別途文書を送付させて頂いております。

次のいずれかの方法で、ご協力のほどよろしくお願ひいたします。

1. ハトマークサイトに登録される時に、備考欄に「災害」と入力をお願いいたします。
2. 和宅建ホームページの会員専用ページ内の登録ページ「被災者向け賃貸物件情報提供のお願い」への登録をお願いいたします。
3. 登録申込書に記入のうえ和宅建あてFAXをお願いいたします。

地域の活性化を願って!

私たち県民の願いは、県内各地域の豊かな自然環境や温暖な気候に育まれた農林水産物をはじめとする地域資源が、そのすばらしい魅力をいかんなく発揮して県内外の人々から愛され利用されることです。また、人々が生きがいを感じることのできる暮らしを体験しながら、幸いな人生を送ることのできる和歌山県を実現していくことです。

そんな願いが叶えられるために、和歌山宅建協会では、安心安全な宅地建物の提供をモットーに行政が取り組むさまざまな地域施策と連携協力しています。そして、それらの活動を通じて、地域資源に魅せられた人々が和歌山県に移住・定住してくださるようになり、地域全体の活性化と発展に貢献していけることを信じています。

以下は、和歌山宅建協会が「地域の活性化を願って」行政等と連携協力して取り組んでいる施策の概要です。

会員の皆様が関心を持ってご協力してくださる力の結集が、これからも和歌山を大きく変えていくことに寄与していくことになります。ご協力をよろしくお願いいたします。

連携団体	連携期間	協定等の名称	取組みの概要
和歌山県知事 日高川町長	平成18年9月6日～平成28年9月5日	森林保全・管理協定(宅建の森保全活動)	森林環境の保全に貢献(宅建の森の植林、育林活動)し、地域の発展・地域社会との交流に寄与する
和歌山県知事	平成18年9月6日～自動更新	わかやま田舎暮らし住宅に関する協定	県内の田舎暮らしに適する住宅及び宅地に関する情報提供
和歌山県市町村、 関係団体	平成20年10月～	田舎暮らし応援県わかやま推進会議への参画	本県への移住や二地域居住を促進するためのプラットフォームとして、民間及び行政が連携して受入体制づくりや情報発信を行う。田舎暮らし住宅協力員による支援
和歌山県知事	平成17年11月18日～自動更新	災害時における賃貸住宅の媒介に関する協定	大規模な災害による家屋の倒壊等により居住が困難となった被災者への賃貸住宅の情報提供
和歌山県知事	平成22年4月1日～	和歌山県人権尊重の社会づくり協定	すべての人の人権が尊重される豊かな社会を実現するため、人権意識の高揚等に関する活動(人権意識高揚のための研修・講習、人権啓発)を実施する
和歌山県知事	平成21年1月5日～	障害者の共同生活介護、共同生活援助の事業の用に供する住宅及び宅地に関する情報提供の協定	県内で共同生活介護、共同生活援助の事業を実施するグループホーム等事業者に、県内の住宅等の情報を提供する
和歌山県住宅供給公社	平成25年4月1日～1年更新	土地の分譲に関する協定	住宅供給公社が所有する分譲宅地の分譲の紹介
和歌山県土地開発公社	平成24年4月1日～	土地分譲及びその他の保有地の紹介に関する協定	土地開発公社が所有する分譲及びその他の保有地の紹介
和歌山市長	平成24年4月1日～	土地の分譲の紹介に関する協定	スカイタウンつづじが丘分譲宅地等の分譲の紹介
和歌山市長	平成23年9月12日～	土地情報の収集及び提供に関する協定	和歌山市企業立地マッチング促進事業に基づく土地情報の収集及び提供
海南市長	平成25年度(予定)	海南市空き家バンク制度に関する協定	空き家バンク制度の周知、協力会員の募集等
御坊市長	平成20年4月14日～自動更新	大規模災害発生時における災害緊急支援に関する協定	御坊市内において甚大な人的及び物的被害が発生した場合の支援
和歌山県全日本不動産協会 和歌山県本部	平成19年4月1日～	不動産取引相談窓口の共同運営	宅地建物取引の適正な推進と消費者利益の保護に資するための相談業務(宅地建物取引連絡会設置)
和歌山県関係団体	平成25年4月1日～	和歌山県居住支援協議会への参画	住宅確保要配慮者(高齢者、障害者、外国人、子育て世帯、低所得者、被災者等)に対する円滑な住居確保の支援

「不動産譲渡契約書」及び「建設工事請負契約書」の印紙税の軽減措置の延長及び拡充等

平成25年4月 国税庁

「所得税法等の一部を改正する法律」により、印紙税法及び租税特別措置法の一部が以下のとおり改正されました。

I 「不動産譲渡契約書」及び「建設工事請負契約書」の印紙税の軽減措置の延長及び拡充

「不動産譲渡契約書」及び「建設工事請負契約書」については、平成25年4月1日から 平成30年3月31日までに作成されるものについて、印紙税の軽減措置が適用されます。また、平成26年4月1日以降作成される契約書については、印紙税の軽減措置が拡充されることとなりました。

※ これまでには、平成9年4月1日から平成25年3月31日までに作成されるこれらの契約書について軽減措置の対象とされていました。

1 軽減措置の概要

軽減措置の対象となる契約書は、[不動産譲渡契約書]及び「建設工事請負契約書」のうち、以下のものです。

契約書作成年月日	契約書	記載された契約金額
平成25年4月1日～ 平成26年3月31日	不動産譲渡契約書	1千万円を超えるもの
	建設工事請負契約書	
平成26年4月1日～ 平成30年3月31日	不動産譲渡契約書	10万円を超えるもの
	建設工事請負契約書	

(注) 契約金額が上記の金額以下のものは、軽減措置の対象となりません。

不動産の譲渡契約及び建設工事の請負契約の成立を証明するために作成するものであれば、その文書の名称は問わず、また、土地・建物の売買や建設請負の当初に作成される契約書のほか、売買金額の変更や請負内容の追加等の際に作成される変更契約書や補充契約書等についても軽減措置の対象となります。

2 平成25年4月1日から平成26年3月31日までの間に作成される契約書の税率

平成25年4月1日から平成26年3月31日までの間に作成される不動産譲渡契約書及び建設工事請負契約書に係る印紙税の税率は、印紙税法別表第一第1号及び第2号の規定に関わらず、下表の[契約金額]欄に掲げる金額の区分に応じ、[軽減後の税率]欄の金額となります。

契約金額	本則税率	軽減後の税率	参考(軽減額)
1千万円超	5千万円以下	2万円	1万5千円
5千万円超	1億円以下	6万円	4万5千円
1億円超	5億円以下	10万円	8万円
5億円超	10億円以下	20万円	18万円
10億円超	50億円以下	40万円	36万円
50億円超		60万円	54万円

3 平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される契約書の税率

平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される不動産譲渡契約書及び建設工事請負契約書に係る印紙税の税率は、印紙税法別表第一第1号及び第2号の規定に関わらず、下表の「契約金額」欄に掲げる金額の区分に応じ、[軽減後の税率]欄の金額となります。

契約金額		本則税率	軽減後の税率	参考(軽減額)
不動産譲渡契約書	建設工事請負契約書			
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	400円	200円	200円(50%軽減)
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	1千円	500円	500円(50%軽減)
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	2千円	1千円	1千円(50%軽減)
500万円超	1千万円以下	1万円	5千円	5千円(50%軽減)
1千万円超	5千万円以下	2万円	1万円	1万円(50%軽減)
5千万円超	1億円以下	6万円	3万円	3万円(50%軽減)
1億円超	5億円以下	10万円	6万円	4万円(40%軽減)
5億円超	10億円以下	20万円	16万円	4万円(20%軽減)
10億円超	50億円以下	40万円	32万円	8万円(20%軽減)
50億円超		60万円	48万円	12万円(20%軽減)

4 軽減措置の対象となる「不動産譲渡契約書」の範囲

軽減措置の対象となる「不動産譲渡契約書」とは、印紙税法別表第一第1号の物件名の欄1に掲げる「不動産の譲渡に関する契約書」をいいます。なお、不動産の譲渡に関する契約と同号に掲げる他の契約が併記された契約書も軽減措置の対象となります。

- (例) 建物の譲渡(契約金額4,000万円)と定期借地権の譲渡(契約金額2,000万円)に関する事項が記載された契約書
○この契約書に記載された契約金額は6,000万円(建物の契約金額4,000万円+定期借地権の契約金額2,000万円)ですから、印紙税額は4万5千円(平成26年4月1日以降に作成した場合は3万円)となります。

5 軽減措置の対象となる「建設工事請負契約書」の範囲

軽減措置の対象となる「建設工事請負契約書」とは、印紙税法別表第一第2号に掲げる「請負に関する契約書」のうち、建設業法第2条に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるものをいいます。

なお、建設工事の請負に係る契約に基づき作成される契約書であれば、その契約書に建設工事以外の請負に係る事項が併記していても軽減措置の対象となります。

- (例) 建物建設工事の請負(契約金額5,000万円)と建物設計の請負(契約金額100万円)に関する事項が記載された契約書
○この契約書に記載された契約金額は5,100万円(建物建設工事の契約金額5,000万円+設計の請負金額100万円)ですから、印紙税額は4万5千円(平成26年4月1日以降に作成した場合は3万円)となります。
《注》建設工事とは、建設業法第2条に規定する土木建築に関する工事の全般をいいます。
したがって、建設工事に該当しない、建物の設計、建設機械等の保守、船舶の建造又は家具・機械等の製作若しくは修理等のみを定める請負契約書は、軽減措置の対象とはなりません。

II 「領収証」等に係る印紙税の非課税範囲の拡大

現在、「金銭又は有価証券の受取書」については、記載された受取金額が3万円未満のものが非課税とされていますが、平成26年4月1日以降に作成されるものについては、受取金額が5万円未満のものについて非課税とされることとなりました。

○ 「金銭又は有価証券の受取書」とは

「金銭又は有価証券の受取書」とは、金銭又は有価証券の引渡しを受けた者が、その受領事実を証明するために作成し、その引渡者に交付する証拠書をいいます。したがって、[領収証]、[領収書]、[受取書]や[レシート]はもちろんのこと、金銭又は有価証券の受領事実を証明するために請求書や納品書などに[代済]、[相済]、[了]などと記入したもの、さらに、[お買上票]などと称するもので、その作成の目的が金銭又は有価証券の受領事実を証するものであるときは、金銭又は有価証券の受取書に該当します。

**【収入印紙を誤って貼ったときは】 【消費税及び地方消費税の金額が区分記載されている場合の契約書、領収証】
【分からぬときは】**

印紙税についてお分かりにならない点がありましたら、最寄りの税務署（電話相談センター）へお尋ねください。

※国税庁ホームページのタックス・アンサー（よくある税の質問）もご利用ください。

【国税庁ホームページ www.nta.go.jp】

● 不動産無料相談所 ●

～会員の皆様もご利用ください～

於：和歌山県不動産会館(宅建協会)

開催日：平日(月～金)の午後13:00～16:30

※必ず事前にご連絡ください。

TEL073-471-6000

弁護士による 不動産無料相談会

～会員の皆様もご利用ください～

於：和歌山県不動産会館(宅建協会)

開催日：6/12(水)・7/10(水)

時 間：14:00～16:00(1人30分まで)

※完全予約制により必ず事前にご連絡ください。

TEL073-471-6000

不動産取引相談窓口

(電話相談)

於：和歌山県消費生活相談センター内

(和歌山ビッグ愛)

和歌山県と全日不動産和歌山との
三者共同運営

開設日：毎週 火曜日・金曜日

(但し、年末年始の12/28～1/6までは休みです。)

時 間：13:00～17:00

TEL073-433-1588



● ● ● 各支部における不動産無料相談会のご案内 (6～7月) ● ● ●

地域別	場所	月日	時間	
和歌山支部	和歌山市役所1階ロビー(南)	6/19(水) 7/17(水)		
有田支部	湯浅駅前多目的広場	6/20(木)	13:00～ 16:00	※各相談会とも一人30分まで 必ず事前予約が必要です。 073-471-6000
	有田川町きびドーム	7/18(木)		
日高支部	御坊市役所1階ロビー	6/20(木) 7/18(木)		
田辺支部	田辺商工会議所	6/20(木)		
新宮支部	新宮職業訓練センター	7/18(木)		



● ● ● 平成25年度 取引主任者法定講習会予定表 ● ● ●

詳細は、別途通知させていただきます。また、ホームページに掲載します。

開催月日	有効期限(満了)	対象者数	講習会場
H25年6月14日(金)	H25.9/15～9/30	43名	和歌山商工会議所 4階大ホール
H25年7月18日(木)	H25.10/1～11/21	68名	
H25年8月22日(木)	H25.11/22～12/31	76名	和歌山ビッグ愛 1階大ホール
H25年10月24日(木)	H26.1/1～1/31	79名	和歌山ビッグ愛 8階 801・802
H25年11月27日(木)	H26.2/1～3/31	95名	和歌山商工会議所 4階大ホール
H26年1月29日(水)	H26.4/1～6/30	77名	
H26年2月21日(金)	H26.7/1～7/31	89名	
H26年3月27日(木)	H26.8/1～8/31	113名	

☆ 頒布品の委託販売について

協会では、契約書表紙等の頒布品の販売について、海南、橋本、有田、御坊、田辺、新宮の各商工会議所および岩出商工会とそれぞれ委託契約を締結して、販売をお願いしています。お近くの商工会議所等をご利用ください。また、従来どおり本部から直接送付する方法もございます。

不動産キャリアパーソンは、消費者への適切な情報提供に資する信頼の証しとして、全宅連が認定する資格です

『不動産キャリアパーソン』は、実際の不動産取引で活かされる『実務』知識の修得に重点を置いた通信教育資格講座です。物件調査をはじめ、取引実務において必須である基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習し修得できます。通信教育で学習後は修了試験に受験いただきますが、試験に合格した宅建業従事者は、全宅連へ資格登録申請をされると、「消費者への適切な情報提供に資する者」の証明として『不動産キャリアパーソン』資格が全宅連から付与されます。

不動産キャリアパーソンを受講することで、宅建業従事者の能力向上のみならず、不動産取引に関与する消費者自身の知識向上、更には学生や求職者にとって不動産業への就業や「宅建」取得のためのステップアップなどなど、様々な効果が期待できます。

※本資格は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）が実施する新教育研修資格制度

「〈不動産キャリア〉サポート研修制度」の最初の課程（第1段階）で付与されます。

第1段階では不動産取引実務の基礎知識、今後実施予定の第2段階では専門知識を修得します。

不動産キャリアパーソンの概要

受講対象	不動産取引に関わる全ての方：（宅建業従業者、経営者、宅建主任者、一般消費者問わずどなたでも受講・受験いただけます。） ※都道府県宅建協会への新入会員は入会時義務履修（支店入会含む）
受講料	1.都道府県宅建協会会員及びその従業者で従業者証明書を発行された者8,400円（税込） 2.1以外の方…12,600円（税込） ※一旦納入された受講料は返却できませんのでご了承ください。 ※上記の金額には、通信教育費用、修了試験受験料（1回分）、資格登録料が含まれます。 ※インターネット申込みの場合は、受講料の他に別途事務手数料(315円・税込)がかかります。
受講期間	（教材発送日から学習、修了試験合格まで含めて）2か月間
学習教材	テキスト学習とインターネット学習による通信教育
学習単元	<p>1.従業者としての大切な心構え：従事者の社会的使命・役割、倫理・コンプライアンス、顧客対応の基本、クレーム・トラブル事例と対応、宅建業法、媒介契約</p> <p>2.物件調査、価格査定：物件調査総論【調査の目的・方法・ポイント】、各論【道路調査、権利関係調査、供給施設調査、物件実査、中古住宅の調査】、価格査定の基礎理解、方法、注意点</p> <p>3.不動産広告：法令による規制、公正競争規約による規制、違反広告例</p> <p>4.資金計画：資金計画の基礎知識、住宅ローンの基礎知識</p> <p>5.契約の基本：契約に関する基礎知識、売買契約に関する業務の流れ、売買契約書の基礎知識、賃貸借契約の媒介業務の流れ、賃貸借契約書の内容</p> <p>6.その他知識：賃貸管理業務に関する基本知識、建築・地盤・耐震・リフォームに関する基礎知識、関係法令不動産用語集</p>

※受講の申込方法は2種類です。いずれかをお選びください。

受講の申込みは

1.申込書による申込（協会までお問い合わせ下さい）

2.全宅連ホームページからのインターネット申込。

※和宅建ホームページからも申込みできます。



保証協会会費未納の方へ

大至急納付をお願いします!

- ・会費の支払義務を1年以上怠った場合、保証協会の会員資格を喪失することになります。
- ・保証協会の会員資格を喪失すると、宅建業の継続に重大な支障が生じますのでご注意下さい。

保証協会定款(抜粋)

(会員資格の喪失)

第12条 会員は、次のいずれかに該当する至ったときその資格を喪失する。

(7) 第9条(会費)の支払義務を1年以上履行しなかったとき。

(8) 第5条第2項の会員でなくなったとき。

(第5条第2項 本会の会員は、各都道府県宅地建物取引業協会の会員でなければならない。)

(平成25年5月10日現在)

○公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
和歌山本部

宅建協会会費未納の方へ

大至急納付をお願いします!

- ・会費の支払義務を1年以上怠った場合、和歌山宅建協会の会員資格を喪失することになります。
- ・和歌山宅建協会の会員資格を喪失すると、保証協会の会員資格も同時に喪失することになり、宅建業の継続に重大な支障が生じますのでご注意下さい。

和歌山宅建協会定款(抜粋)

(経費の負担)

第7条 会員は、協会の活動に必要な経費に充てるため、社員総会において定める入会金及び会費を支払わなければならない。

(3)会員は、前項の会費を毎年5月末日までに全額を納入しなければならない。

(会員資格の喪失)

第12条 前二条の場合のほか、会員は、次のいずれかに該当したときは、その資格を喪失する。

(4)第7条の支払義務を12カ月以上履行しなかったとき。

(平成25年5月10日現在)

○公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会

不動産取引(トラブル防止)講習会

〈テーマ〉「最近の法令改正と実務上の留意点」

〈和歌山会場〉

日 時 平成25年7月2日(火)午後1時30分～午後3時30分
場 所 和歌山商工会議所4階大ホール(和歌山市西汀丁)
対象支部 和歌山支部・海南支部・伊都支部・那賀支部・有田支部

〈田辺会場〉

日 時 平成25年7月3日(水)午後1時30分～午後3時30分
場 所 和歌山県交流センターBig・U研修室1(田辺市新庄町3353-9)
対象支部 田辺支部・日高支部・新宮支部

平成25年度宅建試験実施スケジュール(予定)

本年度宅建試験のスケジュールが予定ではありますが以下のとおりとなっております。

実施公告	平成25年6月7日	試験日	平成25年10月20日
申込期間	郵送 7/1～7/31日(消印有効) ネット 7/1～7/16日(21:59分まで)		
願書配布場所	協会本部・県公共建築課・県振興局・県内WAY各店舗		

平成25年度開業支援セミナー

開催日時	平成25年6月26日 14:00～
開催場所	和歌山県不動産会館

和歌山宅建協会の
平成25年度定時総会が開催されました。
平成25年5月30日(木) 於：和歌山ビッグ愛1階大ホール



各種変更事項

支 部	班	商 号	変 更 後	変 更 前	変更事項	県決済月
伊 都		(株)タツミビルド	橋本市高野町伏原26-5	橋本市高野町名倉171	事務所	25.4
		(有)カインド	奥地 兼善	堀江 登規夫	代表取締役	25.4
新 宮		シンモク不動産	須川 大	高野 知巳	専任取引主任者	25.2
那 賀		紀の国住宅(株) スマイルスクエア	岩出市中迫159-1		事務所	
			畠山 博充		政令使用人・専任取引主任者	
			鮫島 誠男		専任取引主任者	
		岩出不動産	岩出不動産	(有)岩出不動産	組織替え	25.5
和歌山	3	紀の国住宅(株)スマイルラボ住まい館	南 和寿		専任取引主任者	
	7	紀の国住宅(株)住まい館	國重 克宜		専任取引主任者	
	16	紀の国住宅(株)本店	中西奈緒紀		専任取引主任者	
	3	レンタルハウス(株)和歌山北店	堀川 忠志	田中 陽子	専任取引主任者	
	13	レンタルハウス(株)本社企画開発部	本社企画開発部	吉田店	支店名称	
	11	(株)さくらホーム	和歌山市有本110	和歌山市中之島326	事務所	25.3
	19	ASAビルズ	内芝 正貴	棗 正吉	専任取引主任者	25.3
	13	(株)やすらぎ和歌山店	谷川 清己		専任取引主任者	
	10	ヤマイチエステート(株)	島 達也	堂村眞由美	専任取引主任者	25.3
	7	タムラ不動産開発	田村 宣明	田村 博文	専任取引主任者	25.4
	3	新家住宅(株)	新家 賢治		専任取引主任者	25.4
	12	(株)パナホーム和歌山	矢持 利行	中島 寛	代表取締役	25.4
	10	あかまつ不動産(株)	橘 和彦		専任取引主任者	25.4

退会者

支 部	班	商 号	代表者(支店長)	退会理由	退会月
和歌山	22	三成興産(株)	勝山 光敏	期間満了	25.3
	6	サクラ不動産住宅	辻 定雄	廃業(ご逝去)	24.12
	15	(有)興南産業	南 謙治	廃業	25.3
	16	ユタカ不動産(株)	上續 明子	廃業	25.4
	20	三誠建設(株)	山野 武男	廃業	25.4
有 田		土井木材	土井 勇喜	廃業	25.4
		(株)トコリ	田中利一郎	廃業	25.4
		富山不動産	富山 壽夫	廃業(ご逝去)	24.6
那 賀		M・Yプランニング	山岡 舞子	廃業	25.4
新 宮		平成企画	門 道明	廃業	25.4
日 高		寺本不動産	寺本 三直	廃業	25.4
伊 都		鐵田木材(株)	鉄田 英行	廃業	25.4

(株)ベストリレーション

T E L 073-433-9098

F A X 073-433-9098

事務所 和歌山市西高松1-5-4

高松丸岩ビル303号

免許番号 3719

免許年月日 H25.3.14

所属支部 和歌山支部

代表者・取引主任者
岩端 芳則